

《土地業權條例草案》條例草案委員會

錯誤、更正及彌償補充文件

目的

本文件提供有關錯誤、更正及彌償的附加資料，以回應委員在2003年6月9日第七次會議上提出的問題： -

第 82(1)(b)條“錯誤”的意思

2. 委員要求詳細解釋“錯誤”一詞所涵蓋的範圍，並且澄清該詞是否包括以下情況： -

- (a) 沒有恰當理會已註冊的警告書而將物業註冊；
- (b) 因錯誤詮釋而在違反押記令的情況下，把物業轉讓至他人名下；
及
- (c) 因錯誤詮釋而在違反信託文書的情況下，把物業轉讓至他人名下。

3. 就第 82 條而言，錯誤的意思是指土地註冊處處長或協助他的人員，在意見、判斷或行動上出錯，導致註冊紀錄出現錯誤的記項或錯誤遺漏記項的情況。它不包括故意造成的損害或欺詐。

沒有理會已註冊的警告書而辦理註冊

4. 如果某同意警告書(例如關於買賣協議)或某非同意警告書(例如關於某人藉分擔買款以聲稱擁有土地權益而提出的法律程序)已獲註冊，則若土地註冊處人員因沒有留意到該已註冊的警告書，即不正確地或錯誤地相信該警告書不存在，而將新的擁有人註冊，那麼就會構成第 82(1)(b)條所指的錯誤。提出警告書卻因這錯誤而蒙受損失的人可申索彌償。

在違反押記令的情況下作出轉讓

5. 在存在押記令的情況下將新擁有人註冊，並不一定屬於錯誤，這情況涉及根據第 33 條的兩宗註冊事項的優先次序。即使有押記令，土地註冊處處長也可能須將有關轉讓註冊。新的註冊擁有人會持有物業，惟須受該註冊押記令約束。

在違反信託文書的情況下作出轉讓

6. 業權註冊的基本原則之一，是信託下的權利屬受託人和受益人之間的事宜。如果受託人把物業售予第三者，則受益人的權利應針對受託人及售賣得益而不是針對有關物業追索。條例草案第 69(1)條規定土地註冊處處長不得在業權註冊紀錄上，記入信託的詳情。第 69(3)條准許第三者與信託人交易時，可視該受託人為擁有人。因此，就進行交易而言，土地註冊處處長及其人員也須把該受託人視作擁有人，除非受益人已採取行動，制止或限制受託人進行交易。這類轉讓會否發生錯誤就視乎這一點而定。

7. 如已(分別根據第 74 及 75 或 77 及 78 條)取得制止令或限制令，但土地註冊處處長誤以為不會違反制止令和限制令的條款而繼續將某項轉讓註冊，便會造成錯誤，因這樣的錯誤而蒙受損失的受益人便可申索彌償。

8. 如果沒有取得制止令或限制令，就不可認定土地註冊處把任何獲受託人授權但違反該項信託的轉讓註冊為一項錯誤。第 69(4)條訂明違反有關信託的條款不會產生任何彌償的權利。任何蒙受損失的受益人需向受託人提出交涉。

有欺詐成分的失實陳述

現行契約註冊制度的情況

9. 一般來說，因有欺詐成分的失實陳述而促致的交易可使無效，不知情一方即可申請宣告交易無效或撤銷交易，或他可以確認交易並只提出訴訟要求賠償損失。如果不知情一方欲撤銷合約，他必須在雙方仍能在程序上大致回復他們先前的情況時迅速行事。如第三者的權利已經介入，例如物業

再度轉讓予付出有值代價的真誠買家，則不知情一方可能得不到撤銷合約的補救，但他仍可申索賠償。

10. 這類申索一般都不涉及土地註冊處處長。土地註冊處處長僅履行行政職能，根據《土地註冊條例》把相關文書註冊。

日後業權註冊制度對不知情一方的補救

11. 如果不知情一方在物業售予第三者前迅速行事，他就頗有可能取得第 81(1)條所述的更正命令，以取消有關轉讓和回復自己為註冊業主。

12. 在買方獲註冊為新擁有人後，不知情一方可以嘗試依據第 81(1)條申請更正土地業權註冊紀錄。如他欲申索彌償，就必須提出更正申請[第 82(1)(a)(iii)條]。如法院拒絕回復不知情人士為擁有人，則他可以根據第 82(1)(a)條因有關欺詐影響擁有權而提出申索，賠償款額會根據第 83 條所規定設有上限。如果實際損失超逾上限，不知情一方仍可向應負責一方提出起訴，申索任何未能從彌償基金討回的款項[第 86(2)條]。

13. 支付彌償必須符合兩個條件，即必須有影響土地擁有權的有欺詐成分的失實陳述，以及導致業權註冊紀錄上載有或遺漏某記項。舉例來說，前度擁有人被詐騙簽署一份轉讓契給與一名親屬，而他確實相信該轉讓契只是佔用該單位的許可文件。

14. 然而，如該具欺詐成分的失實陳述並不影響擁有權，則有關人士不會獲得彌償。例如有關欺詐失實陳述是政府會收回有關土地，而收地補償將較買款更可觀。某買方因這有欺詐成分的失實陳述而被誘使支付較昂貴的買款。那麼由於這項失實陳述影響物業的價值而不是物業的擁有權，根據第 82 條不會作出彌償。

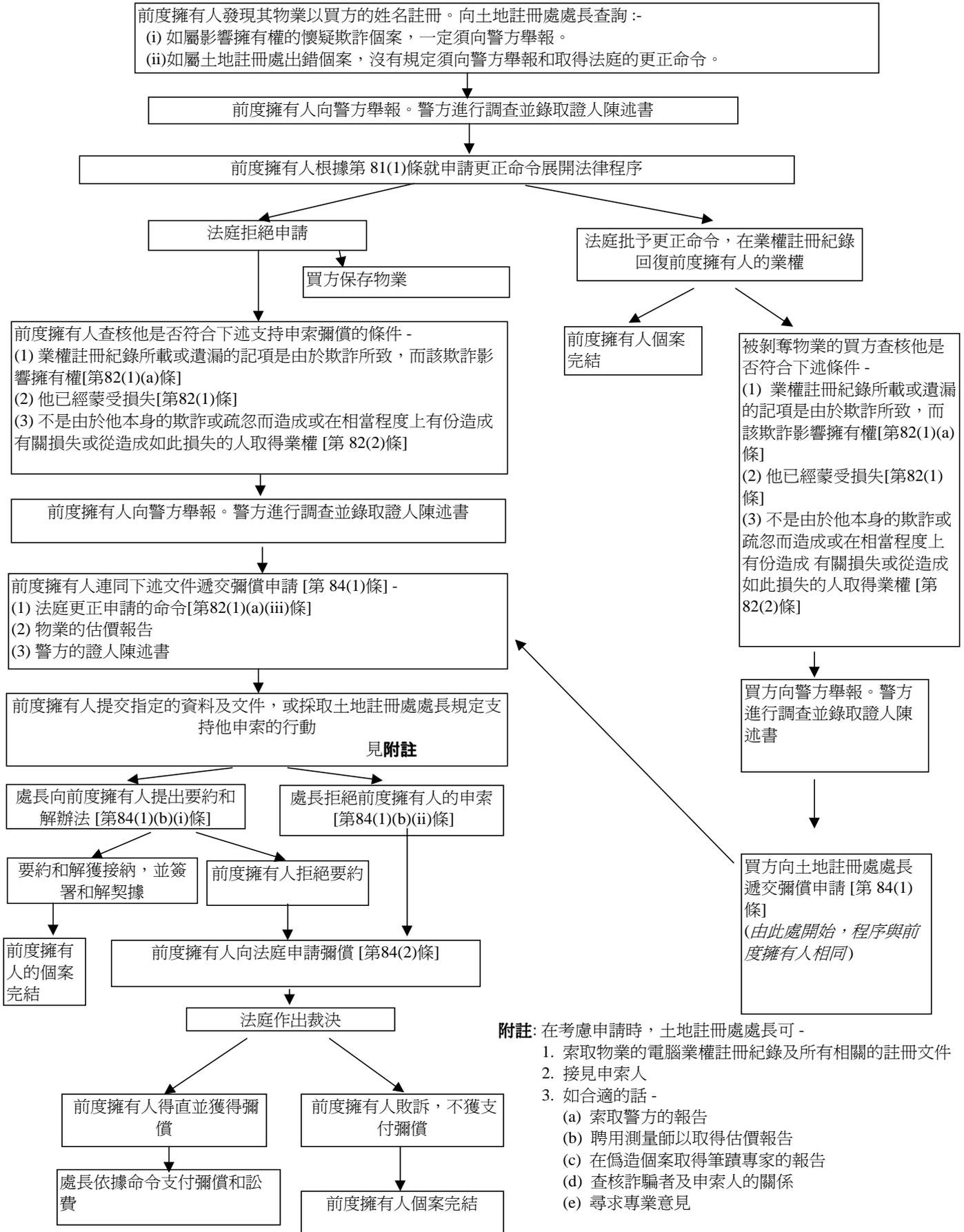
申請更正及申索彌償的程序

15. **附件**是申請更正命令及向彌償基金提出申索的基本程序流程圖。

16. “欺詐”和“錯誤”情況的程序基本上相同，如屬“錯誤”的情況，就不須一定向警方舉報以便進行調查，也不須要在遞交彌償申請前取得更正命令。

二零零三年七月

房屋及規劃地政局



附註: 在考慮申請時，土地註冊處處長可 -

1. 索取物業的電腦業權註冊紀錄及所有相關的註冊文件
2. 接見申索人
3. 如合適的話 -
 - (a) 索取警方的報告
 - (b) 聘用測量師以取得估價報告
 - (c) 在偽造個案取得筆蹟專家的報告
 - (d) 查核詐騙者及申索人的關係
 - (e) 尋求專業意見